

LA **lettre** AUX **locataires**

LE MAGAZINE DE TERRITOIRE HABITAT

MAI-JUIN 2020

SPÉCIALE BUDGET 2020

« **ÉDITO
DU PRÉSIDENT**

**TERRITOIRE HABITAT
POURSUIT SES PROJETS
AMBITIEUX POUR
AMÉLIORER VOTRE
CONFORT DE VIE.**



Florian Bouquet

La préparation du budget 2020 a été menée en lien avec les différents services en mode participatif. L'exercice était particulièrement redouté. C'est en effet l'année la plus difficile depuis l'adoption de la clause de revoyure du Gouvernement consécutif à la mise en place de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) et la restriction budgétaire supérieure à 2 millions d'euros pour 2020.

Malgré cette tension impactant les possibilités d'investissements, la volonté de maintenir l'effort d'entretien et de maintenance du parc se poursuit. Les investissements en productions neuves seront limités au minimum. En revanche, les réhabilitations seront intensifiées pour permettre aux habitants de réduire leur facture énergétique et d'améliorer leur confort. Parallèlement, les efforts entrepris pour la maintenance et l'entretien du parc immobilier se maintiennent avec la déclinaison d'un plan pluriannuel.

L'exercice 2020 est marqué par un effort substantiel pour lutter contre la vacance en renforçant les actions commerciales, la promotion de nos logements auprès des universités, des entreprises et des partenaires institutionnels mais également sur la qualité des logements.

Enfin, Territoire habitat poursuit son travail d'innovation dans les modes de production d'énergie pour trouver la solution la plus économe et performante pour nos habitants, agir significativement sur les charges et pour relever aujourd'hui les défis de demain !



WWW.TH90.FR



Réhabilitation de 82 logements
réalisée au 36 Faubourg de Lyon
à Belfort.

PAGE 3 **BUDGET 2020**
LES DÉPENSES **46 073 000€**

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

MAINTIEN DE LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ
-2 535 000€ en 2020

PAGES 4 À 7 **LE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL**

4 LES CONSTRUCTIONS NEUVES
En 2019 30 logements livrés
En 2020 mise en service de 12 logements
29 logements en cours de construction
38 logements à l'étude

6-7 LES RÉHABILITATIONS
En 2019 86 logements réhabilités
En 2020 mise chantier de 245
logements et 585 logements à l'étude

5 LES ACQUISITIONS-AMÉLIORATIONS
En 2019 4 logements livrés

En 2020 40 logements à l'étude

PAGE 8 **LES DÉMOLITIONS POUR MIEUX CONSTRUIRE L'AVENIR**

En 2019	En 2020
225 logements démolis	75 logements à démolir
à Belfort, 32 à Beaucourt et 52 à Offemont	à Belfort, 29 à Beaucourt

PAGES 9 À 16 **GROS ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS**
RÉPARTITION DES TRAVAUX PAR UNITÉ TERRITORIALE

10 Unité territoriale Nord et Patrimoine Alstom
11 Unité territoriale Est
12 Unité territoriale Ouest

Enveloppe de **6 176 150 €** pour le gros entretien (GE) et le renouvellement des composants
• gros entretien : **2 139 150 €**
• renouvellement des composants : **4 037 000 €**

PAGES 13-14 **LE CONFORT DE VIE**
En 2020 500 000 €
seront consacrés aux travaux de rénovation (VMC, ascenseurs, interphonie)

PAGE 15 **LE CADRE DE VIE**
En 2020 500 000 €
seront consacrés à des travaux d'amélioration du cadre de vie et de sécurisation

PAGE 16 **LE CHAUFFAGE**
En 2020 Plus d'1,4 millions €
Pour la maintenance et la rénovation des différents systèmes de chauffage et des réseaux d'eau chaude

100 € DE LOYER
ça représente
quoi ?

Pour 100 € de loyer encaissé, Territoire habitat dépense :



29 €

EN REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS

pour les réhabilitations, les constructions neuves et l'amélioration du cadre de vie de nos clients



19 €

EN ENTRETIEN / MAINTENANCE



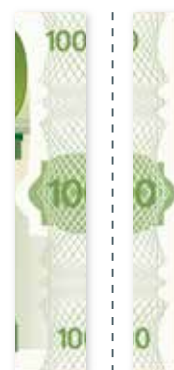
23 €

EN FRAIS DE PERSONNEL



13 €

EN TAXE FONCIÈRE



11 €

EN FONDS PROPRES POUR L'INVESTISSEMENT



5 €

EN CHARGES DE GESTION

BUDGET 2020

Un budget construit **en mode participatif** sur la base de dialogues de gestion organisés avec chaque service.

FONCTIONNEMENT



À ces dépenses s'ajoutent les charges récupérables (eau, chauffage collectif, charges communes ...) pour un montant de 15 millions d'euros.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE :

- La Réduction de Loyer de Solidarité, imposée par l'Etat aux bailleurs en 2018 pour compenser la baisse de l'A.P.L., est intensifiée en 2020. **Une perte de recettes pour Territoire habitat de 2 535 000 €.**
- **Un budget de fonctionnement en hausse de 0,70 %** et un budget d'investissement conforme au Plan Stratégique Patrimonial voté en mars 2018.
- **Une augmentation de 1,53 % des loyers** au 1^{er} janvier 2020, conformément à l'I.R.L. (indice de référence des loyers).

LES DÉPENSES

46 073 000 €

● Intérêts des emprunts	3 700 000 €
● Entretien et maintenance	7 758 050 €
<i>(entretien courant, gros entretien, régie d'Atelier)</i>	
● Frais de personnel	9 205 800 €
● Autres dépenses d'exploitation	2 987 590 €
<i>Ce sont des dépenses nécessaires au fonctionnement au quotidien de Territoire habitat (fournitures, carburants, services extérieurs divers, assurances, cotisations diverses)</i>	
● Diagnostic Réparage Amiante-Électricité-Gaz	600 000 €
● Prélèvements sur les finances	795 000 €
<i>Une partie des recettes des bailleurs sociaux est prélevée afin de financer la construction de logements et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)</i>	
● Amortissements des immeubles	13 336 000 €
● Coût des impayés	650 000 €
● Divers	1 901 560 €
<i>(sinistres, pertes de charges locatives provoquées par la vacance, fonds propres pour financer une partie des investissements et des crédits pour reloger les locataires des immeubles à démolir)</i>	
● Taxe foncière	5 063 000 €

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS

INVESTISSEMENTS	BUDGET 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020
Constructions neuves			
Acquisitions-Améliorations	9 000 000 €	9 000 000 €	9 000 000 €
Réhabilitations			
Renouvellement des composants	3 309 000 €	3 370 000 €	4 037 000 €*
Immobilisations de structure	340 500 €	438 000 €	484 799 €
TOTAL	12 649 500 €	12 808 000 €	13 521 799 €

*Malgré un contexte économique difficile, Territoire habitat augmente de manière significative son Budget de renouvellement des composants afin de maintenir le niveau de qualité de son parc locatif.



1 Clos de la Prairie à Beaucourt

2 66A-66B rue du Général De Gaulle à Châtenois-Les-Forges

Les constructions neuves

30 logements neufs ont été livrés en 2019 sur les communes de Delle, Beaucourt et Vézelois.

LIVRAISON EN 2019 30 LOGEMENTS

DELLE

6-8-10-12 Place Lorentz 12 LOGEMENTS

BEAUCOURT 1

Le Clos de la Prairie 14 LOGEMENTS

VÉZELOIS

17 impasse des Vergers 4 LOGEMENTS

MISE EN SERVICE EN 2020 12 LOGEMENTS

ESSERT 3

16-16A-16B rue
du Général de Gaulle 12 LOGEMENTS



3 16-16A-16B rue du Général de Gaulle à Essert



**PROGRAMME EN COURS
DE CONSTRUCTION
29 LOGEMENTS**

CHÂTENOIS-LES-FORGES 2

66A-66B rue Général de Gaulle 8 LOGEMENTS

CHÂTENOIS-LES-FORGES

Rue de la Gare 8 LOGEMENTS

ARGIÉSANS

Rue du Tramway 8 LOGEMENTS

DANJOUTIN

Rue du Docteur Jacquot 5 PAVILLONS SÉNIORS

**PROGRAMMES EN COURS
D'ÉTUDES POUR UN
DÉMARRAGE POSSIBLE
EN 2020**

38 LOGEMENTS

BELFORT

Avenue du Champs de Mars 30 LOGEMENTS

BELFORT

Rue de Vesoul 8 LOGEMENTS



67 LOGEMENTS SONT EN PHASE
DE CONSTRUCTION OU D'ÉTUDE
AU 1^{ER} JANVIER 2020

Les acquisitions-améliorations

**LIVRAISON EN 2019
4 LOGEMENTS**

DENNEY 4

6-8 rue de la Baroche 3 LOGEMENTS

BELFORT

6 place Raymond Poincaré 1 LOGEMENTS
(TRANSFORMATIONS)

**PROGRAMME EN
COURS DE TRAVAUX
40 LOGEMENTS**

BELFORT

2-4-6-8 rue Strolz 40 LOGEMENT



4

6-8 rue de la Baroche
à Denney

- LES RÉHABILITATIONS -

Intensification du programme de réhabilitations

Malgré le contexte économique difficile (effets de la Réduction de Loyer de Solidarité imposé par l'État aux bailleurs depuis 2018), Territoire habitat poursuit son programme ambitieux de réhabilitations pour l'année 2020.



1 2-4-8 rue Renoir à Belfort

LIVRAISON EN 2019
86 LOGEMENTS

OFFEMONT 1

2-4-8 rue Renoir..... 76 LOGEMENT

BELFORT 2

5-6 place Raymond Poincaré 10 LOGEMENTS



2 5-6 place Raymond Poincaré à Belfort



3 Les Plots à Beaucourt

**PROGRAMMES EN COURS DE
CHANTIER POUR UNE
LIVRAISON EN 2020
245 LOGEMENTS**

BELFORT

10-12-14 rue Faidherbe 36 LOGEMENTS

BEAUCOURT 3

Les Plots 127 LOGEMENTS

BELFORT

36 faubourg de Lyon 82 LOGEMENTS

**PROGRAMME EN
COURS D'ÉTUDES EN 2020
585 LOGEMENTS**

GIROMAGNY

4-6-8 rue Hauterive 24 LOGEMENTS

GIROMAGNY

12-14-16 rue de la Gare 18 LOGEMENTS

LEPUIX

19 rue de l'Église 13 LOGEMENTS

BELFORT

Rues Braille / Verdun / Mansart 164 LOGEMENTS

BELFORT

Rue Blum 194 LOGEMENTS

BELFORT

Le Monastère 172 LOGEMENTS

830 LOGEMENTS
SONT EN PHASE
DE RÉHABILITATION
OU D'ÉTUDE
AU 1^{er} JANVIER 2020



LES DÉMOLITIONS POUR MIEUX CONSTRUIRE L'AVENIR

309 LOGEMENTS DÉMOLIS EN 2019

- 2 BELFORT 225 LOGEMENTS
Quartier des Résidences la Douce
9 rue de Zaporojie
1 rue Dorey
2 rue Dorey
- 1 BEAUCOURT 32 LOGEMENTS
Quartier des Plots
8-14 rue des Frères Berger
- 3 OFFEMONT 52 LOGEMENTS
Quartier Arsot - Ganghoffer
6 et 12 rue Renoir

2 225 logements démolis dans le quartier Résidences la Douce à Belfort

104 LOGEMENTS DÉMOLITIONS À L'ÉTUDE

BELFORT 75 LOGEMENTS
Quartier des Résidences la Douce
3 rue Dorey

BEAUCOURT 29 LOGEMENTS
23 rue des Prières (immeuble vide)



3 12 rue Renoir à Offemont



GROS ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS

Le Gros entretien regroupe les gros travaux divers, ravalements de façades, travaux de zinguerie avec un budget de **2 139 150 € pour l'année 2020.**

Les renouvellements des composants se concentrent principalement sur :

- la réfection des toitures, menuiseries extérieures, volets,
- la réfection ou l'installation d'équipements de sécurité et de confort (ascenseurs, VMC, interphonie),
- les embellissements intérieurs et extérieurs (halls, voiries, abords des immeubles),
- le remplacement d'équipements de chauffage (chaufferies collectives et chaudières individuelles, radiateurs, réseaux de chaleur).

AVEC UN BUDGET DE 4 037 000 €.

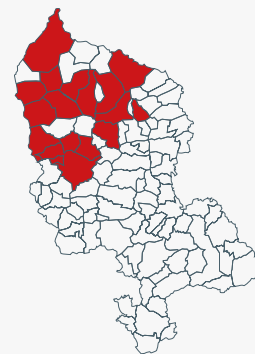
En 2020, **6 176 150 €** seront consacrés à ces travaux, nécessaires au bon fonctionnement technique de notre patrimoine, à la qualité de vie et au confort de nos clients.

- UNITÉ TERRITORIALE NORD -

TOTAL PROGRAMME 2020

1 115 280 €

Belfort
Dardel / Ferry / Allende
Arsot / Ganghoffer
Vosges / Forges



15 rue des Casernes à Giromagny

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2020

BELFORT	1-13 rue de Dannemarie et 24-36 rue de Thann	Démolition des murettes et création de nouvelles clôtures (suite)
BELFORT	17-19 rue Albert Thomas	Solde de l'opération de ravalement de façades et zinguerie
BELFORT	Quartier Ferry Ferrette Balzer	Réfection des peintures parties communes 1 ^{ère} tranche
CRAVANCHE	1 rue Aristide Briand	Ravalement des façades et le remplacement de zinguerie
AUXELLES-BAS	1 rue de la Goutte d'Avin	Réfection des coursives
GIROMAGNY	23-25 rue Bidaine	Reprise des balcons
SAINT-GERMAIN LE CHÂTELET	42 route Principale	Réfection des escaliers extérieurs et carrelages

BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2020 TOTAL TTC : 354 940 €

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2020

BELFORT	19-25 rue du Barcot et 29 rue des Frères Lumière	Désamiantage et réfection couverture
BELFORT	Pavillons Cité Alstom	Remplacement des volets bois 3 ^{ème} tranche
CRAVANCHE	1 rue Aristide Briand	Remplacement des menuiseries extérieures
CRAVANCHE	Pavillons Domaine du Bois Joli	Remplacement des menuiseries extérieures 1 ^{ère} tranche
CRAVANCHE	Pavillons Domaine de l'Étang	Réfection escaliers accès aux pavillons, réfection couvertures 5 pavillons restant

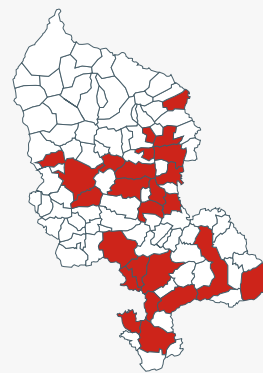
BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 760 340 €

- UNITÉ TERRITORIALE EST - et Patrimoine Sud Territoire

TOTAL PROGRAMME 2020

1 273 890 €

Belfort
Centre Ville / Vieille
Ville / Quartiers des
Glacis et de la Miotte



10-12-14 rue du Rosemont à Belfort

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2020

BELFORT	1-3-5 rue Dufay	Solde opération réfection des parties communes
BELFORT	Rue des Bons Enfants	Réfection des parties communes et interphonie
BELFORT	1/11 rue Dufay	Remplacement de fenêtres de toits
BELFORT	Rues du Quai, Pompidou, Roussel	Réfection des sous-sols 1 ^{ère} tranche
BELFORT	2 rue Mirabeau	Réfection des parties communes
BELFORT	Du 24 bis rue Defferre au 2 rue Marcel Paul	Remplacement des portes palières
DANJOUTIN	Rues des Vosges – Lorraine – Alsace	Rénovation des sous-sols 1 ^{ère} tranche
MÉZIRÉ	Rue des Acacias	Ravalement de façades et reprise balcons, voire zinguerie

BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2020 TOTAL TTC : 440 890 €

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2020

BELFORT	Du 24 Rue Defferre au 2 rue Marcel Paul	Remplacement des menuiseries extérieures
BELFORT	8-16 rue Stractman	Remplacement des menuiseries extérieures
BELFORT	25-27 Grande Rue	Remplacement des menuiseries extérieures
BELFORT	55 rue Payot	Réfection étanchéité et isolation toiture terrasse
DELLE	1-3-5 rue de Provence	Réhabilitation des installations électriques
FÊCHE L'ÉGLISE	Rue des Combattes	Amélioration de la ventilation, l'isolation et le ravalement de façades des 10 pavillons. Remplacement des volets roulants

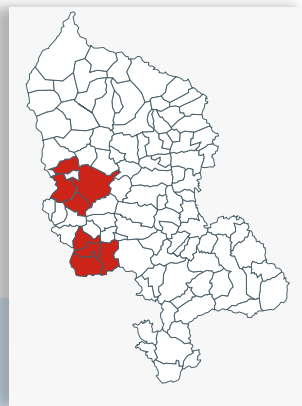
BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 833 000 €

- UNITÉ TERRITORIALE OUEST -

TOTAL PROGRAMME 2020

348 700 €

Quartier de la Pépinière et Patrimoine des communes de Bavilliers et de Châtenois-les-Forges



27 avenue Miellet à Belfort

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2020

BELFORT	Rue Herriot	Réfection des balcons et garde-corps
BAVILLIERS	16-18 et 20-22 rue de Délémont	Réfection des paliers : sols et peintures
BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2020 TOTAL TTC : 136 400 €		

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2020

ESSERT	Rue des Églantines, 2 rue des Noisetiers, 44 rue des Chênes	Réfection de l'étanchéité des terrasses. Ravalement et l'isolation des façades et le traitement des balcons
BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 212 300 €		

LE CONFORT DE VIE

La réfection et la mise aux normes des ascenseurs

La mise en place et la rénovation des dispositifs d'interphonie

La réfection des ventilations mécaniques contrôlées

- LES ASCENSEURS -

| RÉNOVATION 2019

BELFORT 12 et 14 rue Allende	1 appareil
1 rue du 4 septembre	1 appareil
Quartier de la Pépinière – Béchaud 8 et 10 rue Chappuis	2 appareils
Quartier des Résidences du Parc 2 et 6 Place Schuman	2 appareils
BAVILLIERS Quartier des Résidences du Parc 10 rue de Délémont	2 appareils

| PROGRAMME 2020

BELFORT 5C rue Rostand	1 appareil
4A et 4B rue Proudhon	2 appareils
12-14 rue Chappuis	2 appareils
20 boulevard Anatole France	2 appareils
27 avenue d'Alsace	1 appareil impair
8 rue de Budapest	1 appareil pair



14 rue Allende à Belfort

- LES PORTES D'IMMEUBLES ET L'INTERPHONIE -

I RÉALISATION 2019

Remplacement des portes d'immeubles et création ou réfection d'interphonie avec contrôle d'accès.



27 Grande Rue à Belfort

BELFORT

27 Grande Rue
22-24 rue de Toulouse
14-16 avenue Gambiez
10-12-14-16-18 rue du Luxembourg
26-28-30-32 rue Defferre
16 rue du Tramway

GROSMAGNY

4 impasse Millot

CHÂTENOIS-LES-FORGES

3-5 avenue des Forges

DELLE

24 rue Scherrer

Le programme
2020 est
actuellement
en cours de
validation

- LES VENTILATIONS MÉCANIQUES VENTILÉES -

Les rénovations des ventilations mécaniques ventilées (V.M.C.) ou **la création de ventilation basse pression sont indispensables** pour garantir la bonne qualité de l'air ambiant et prévenir les problèmes d'humidité dans les logements

I RÉNOVATIONS 2019

Réfection de la ventilation et reprise couverture

BELFORT

27 rue Miellet
9 rue de Strasbourg

I PROGRAMME 2020

Réfection de la ventilation et reprise couverture

BELFORT

1 rue Aristide Briand
44 rue Parant

D'autres sites sont à l'étude.



2 Voie Cybèle à Offemont 4 Voie Minerve à Offemont

Les travaux d'embellissement des halls d'immeubles réalisés chaque année démontre la volonté forte de Territoire habitat d'entretenir, de moderniser et d'améliorer le cadre de vie de ses clients.

CADRE DE VIE, ENVIRONNEMENT, ET ENTRÉES D'IMMEUBLE :

Les aménagements extérieurs

Les travaux d'embellissements intérieurs

Les travaux aires ordures ménagères

L'assainissement

Les travaux d'embellissements extérieurs

.....

TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT DES HALLS EN 2019

BELFORT

24 rue des Carrières
12 bis rue de Bordeaux

OFFEMONT

2-4 Voie Cybèle et 2-8 Voie Minerve

PROGRAMME DE TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT DES HALLS EN 2020

BELFORT

14 rue du Peintre Heim
36 rue de Lille (1^{ère} partie : électricité)
10 rue de l'As de Trèfle

D'autres sites à valider.

ENFOUISSEMENT DE CONTENEURS À ORDURES MÉNAGÈRES

En partenariat avec le Grand Belfort, Territoire habitat reconduit son programme d'enfouissement de conteneurs à ordures ménagères pour l'année 2020.

Ce dispositif améliore considérablement la gestion des déchets et facilite le tri sélectif pour nos clients.

LE CHAUFFAGE

Territoire habitat poursuit sa politique en matière d'amélioration des performances de ses dispositifs de chauffage grâce notamment à ses programmes de rénovation de chaufferie, de remplacement de chaudières individuelles au gaz, de remplacement de radiateurs...

En développant ses réhabilitations énergétiques par le renforcement de l'isolation de ses bâtiments, Territoire habitat intensifie son engagement dans la transition énergétique.

Améliorer le confort de nos clients reste une priorité.

EN 2019

La rénovation des réseaux eaux chaude sanitaire et le remplacement des radiateurs et des vannes thermostatiques sont des travaux de rénovation nécessaires pour :

- assurer le bon état général des installations,
- garantir une meilleure gestion des consommations de chauffage.

PROGRAMMES DÉBUTÉS EN 2019 ET QUI FINIRONT EN 2020

PROGRAMMES 2020



Rénovation de la chaufferie 12 rue de Giromagny à Belfort

BELFORT 2 rue Mirabeau	Rénovation des réseaux d'eau chaude sanitaire
DORANS ET TRÉVENANS 6-10 rue l'Héritier, et 2-4 rue des prés	Travaux sur pompes à chaleur
BELFORT 12 rue de Giromagny	Rénovation de la chaufferie
BELFORT 1 rue Pierre Curie	Rénovation des réseaux d'eau chaude sanitaire
BELFORT 17 rue de la Paix	Réfection des réseaux enterrés de la chaufferie vers bâtiments 10-12-14 rue de la Paix.
FOUSSEMAGNE 32 avenue d'Alsace	Remplacement de la chaudière GPL par une pompe à chaleur
VALDOIE rue Paul Hueber	Réfection des réseaux enterrés
ESSERT 2 rue des Noisetiers, 44 rue des Chênes 17-19-21 rue des Eglantines	Remplacement de radiateurs (reporté à la fin de saison de chauffe, début travaux mai 2020.)
DIVERS SITES	Remplacement de 276 chaudières individuelles
VALDOIE rue Paul Hueber	Réfection des réseaux enterrés
ESSERT 2 rue des Noisetiers, 44 rue des Chênes 17-19-21 rue des Eglantines	Remplacement de radiateurs (reporté à la fin de saison de chauffe, début travaux mai 2020.)
DIVERS SITES	Remplacement de 276 chaudières individuelles
DELLE Quartier la Voinaie	Rénovation chaufferie partie bois tranche 1/2. (2° tranche en 2021 partie gaz) Remplacement réseaux enterrés tranche 1/2. (2° tranche en 2021)
BELFORT 6 / 15-17 rue Roussel 1 rue de la Botte 10 rue Pampidou 2 rue du Quai 4-10 Parant 7-19-55 rue Payot	Remplacement pieds de colonnes chauffage. Ces travaux sont réalisés dans le cadre du renouvellement des contrats de chaufferies signés fin 2019.
BEAUCOURT Quartier des Oiseaux	
DELLE rue Debussy	
BELFORT 17 Roussel	Rénovation production eau chaude sanitaire chaufferie
DIVERS SITES	Travaux chaufferies dans le cadre du renouvellement des contrats Remplacement de chaudières individuelles

Plus d'1,4 millions d'euros seront consacrés en 2020 à la maintenance et à la rénovation des différents systèmes de chauffage et des réseaux d'eau chaude.